練馬駅北口区有地活用事業

業務要求水準書

平成22年９月

練　馬　区

－ 目　次 －

第１　総則 ····· 1

1　本業務要求水準書の位置づけ ····· 1
2　事業者に期待する事項 ····· 1
3　事業の対象となる業務範囲 ····· 2

第２　本施設の設計要件 ····· 3

1　本施設に係る基本要件 ····· 3
2　敷地条件 ····· 3
3　法令の遵守 ····· 4

第３　本施設の設計・建設に係る要求水準 ····· 6

1　本施設の基本的考え方 ····· 6
2　配置・動線計画 ····· 8
3　本施設の規模 ····· 9
4　区施設の各機能に関する要求水準 ····· 10
5　民間施設に関する要求水準 ····· 19
6　共用施設に関する要求水準 ····· 20
7　設備計画 ····· 23
8　設計業務 ····· 28
9　建設業務 ····· 29
10　工事監理業務 ····· 33

第４　本施設の維持管理に係る要求水準 ····· 34

1　総則 ····· 34
2　建築物保守管理業務 ····· 35
3　建築設備保守管理業務 ····· 36
4　外構保守管理業務 ····· 37
5　清掃業務 ····· 37
6　植栽維持管理業務 ····· 38
7　警備業務 ····· 38
8　修繕・更新業務 ····· 39

第５　民間施設等の所有、マネジメント等に係る事項 ····· 40

1　基本的事項 ····· 40
2　施設整備に関する条件 ····· 40
3　施設の運営に関する条件 ····· 40
4　民間施設の所有業務 ····· 41
5　民間施設等のマネジメント業務 ····· 41

＜参考資料＞

事業場所現況図	：資料１
事業場所座標	：資料２
道路台帳平面図	：資料３
地下駐車場の考え方	：資料４
既存歩行者デッキ通路との接続の考え方	：資料５
水道管管理図	：資料６
下水道台帳	：資料７
既存歩行者デッキ通路図	：資料８
既存練馬駅北口地下駐車場図	：資料９
基本設計図書・実施設計図書一覧	：資料10

第１　総則

１　本業務要求水準書の位置づけ

練馬駅北口区有地活用事業業務要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、練馬区（以下「区」という。）が、練馬駅北口区有地活用事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）を募集・選定するにあたり、公募に参加する事業者（以下「応募者」という。）を対象に配布する募集要項と併せて配布するものである。

要求水準書は、練馬駅北口区有地に整備する施設（以下「本施設」という。）の「設計業務要求水準」、「建設・工事監理業務要求水準」、「維持管理業務要求水準」および「民間施設等の所有、マネジメント等に係る事項」から構成される。

民間活力を活用する本事業の特性である事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ等を最大限に生かすため、各要求水準は、区が要求する最低限のサービス水準を示す。これを上回るサービス水準を確保できる場合は、そのような提案を制限するものではない。ただし、その際には、募集要項等において示された諸条件を遵守し、その内容についても十分留意して提案すること。

２　事業者に期待する事項

民間活力を活用して行う本事業を実施するにあたり、特に次の点を事業者に期待する。

(1) 本施設は、利用目的の異なる区施設と民間施設とを複合化し、一体的に整備することを前提としている。施設の計画および運用にあたり、各施設が円滑に連携を図れること、効率的な維持管理・運営が行えること、区施設および民間施設の専有部分の管理区分が明確な計画とすること、事業運営期間終了後に円滑な処理が可能なことを前提とした上で、複合化によって生まれる交流やにぎわい創出等のメリットを最大限に発揮することを期待する。

(2) 本事業は、区と民間事業者とのパートナーシップにより、練馬駅周辺地区ににぎわいを醸成し、活力を創造することを目的として実施するものである。民間事業者には、区と常に密接なコミュニケーションの下、緊密な協働・連携によって事業全体の魅力を高めていくことを期待する。

(3) 区では、平成18年８月に「環境都市練馬区宣言」を策定し、区有建築物の整備等において、地球環境に配慮した取り組みを積極的に進めている。本事業の実施にあたっては、これからの区有建築物における環境モデルとなるよう、施設整備および運用の両面における民間事業者のノウハウを生かした環境配慮方策の提案を期待する。

(4) 長期にわたる維持管理や運営を見据えた施設計画とし、ライフサイクルコストの縮減を図ることを期待する。

(5) 区内事業者の活用・区民雇用の促進等により、地域の活性化を図ることを期待する。

３　事業の対象となる業務範囲

(1) 設計業務

ア　事前調査（現況測量など）
イ　基本設計・実施設計
ウ　本施設整備に伴う各種申請

(2) 建設業務

ア　近隣調査・準備検査など
イ　建設工事
ウ　完了検査・完了確認

(3) 工事監理業務

(4) 維持管理業務

ア　建築物保守管理業務
イ　建築設備保守管理業務
ウ　外構保守管理業務
エ　清掃業務
オ　植栽維持管理業務
カ　警備業務
キ　修繕・更新業務

(5) 民間施設の所有業務

(6) 民間施設等のマネジメント業務

ア　民間施設の賃貸、管理業務
イ　ひろば運営業務
ウ　トータルマネジメント業務

第２　本施設の設計要件

１　本施設に係る基本要件

項目		概要
所在地		東京都練馬区練馬１丁目6103－35、36（地番表示）
面積		3,999.98㎡
地域地区等	用途地域等	商業地域、防火地域
	建ぺい率	80％（耐火構造の場合100％）
	容積率	500％
	地区計画	なし
周辺道路状況		北側　歩道部分（幅員約６ｍ） 西側　区画街路２号（幅員約14～16m） 東側　交通広場 ※詳細は資料１「事業場所現況図」を参照
選定事業者への用地引渡時の用地状況		・資料１に示す既存の樹木（タチシダレヤナギおよびケヤキ）は、区があらかじめ根回しまでを行う。 ・上記以外の既存物（フェンス、アスファルト舗装等）は現存のままとする。

２　敷地条件

本施設整備の事業場所に関する条件などについては、次に示す別紙資料を参照すること。

・事業場所現況図　：資料１
・事業場所座標　：資料２
・水道管管理図　：資料６
・下水道台帳　：資料７
・既存歩行者デッキ通路図　：資料８
・既存練馬駅北口地下駐車場図　：資料９

３　法令の遵守

本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則および要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針などについても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にすること。なお、本施設の整備などに関して特に配慮すべき関係法令などを次に示す。

(1) 法令

・建築基準法（昭和25年法律第201号）
・都市計画法（昭和43年法律第100号）
・大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）
・消防法（昭和23年法律第186号）
・宅地造成規制法（昭和36年法律第191号）
・駐車場法（昭和32年法律第106号）
・道路法（昭和27年法律第180号）
・道路交通法（昭和35年法律第105号）
・電気事業法（昭和39年法律第170号）
・下水道法（昭和33年法律第105号）
・エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
・大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
・騒音規制法（昭和43年法律第98号）
・振動規制法（昭和51年法律第64号）
・水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
・土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
・悪臭防止法（昭和46年法律第91号）
・地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
・国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（平成19年法律第56号）
・国等における環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）
・廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
・建築士法（昭和25年法律第202号）
・建設業法（昭和24年法律第100号）
・労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
・個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
・地方自治法（昭和22年法律第49号）
・その他本事業に関連する法令

(2) 条例等

・東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
・東京都火災予防条例（昭和23年東京都条例第105号）
・東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号）
・高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成15年東京都条例第155号）
・東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）
・東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）
・東京都景観条例（平成18年東京都条例136号）
・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）
・建築物環境配慮指針（平成14年東京都告示第384号）
・東京における自然の保護と回復に関する条例（平成21年東京都条例第45号）
・練馬区まちづくり条例（平成17年条例第95号）
・練馬区自転車の適正利用に関する条例（昭和60年条例第49号）
・環境都市練馬区宣言（平成18年告示第539号）
・練馬区環境基本条例（平成18年条例第100号）
・練馬区リサイクル推進条例（平成11年条例第55号）
・練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例（平成19年条例第79号）
・練馬区個人情報保護条例（平成12年条例第79号）
・練馬区福祉のまちづくり推進条例（平成22年条例第16号）
・その他本事業に関する条例等

(3) その他

次の活用基本構想などを尊重すること。

・練馬駅北口区有地活用基本構想（平成21年３月）
・練馬駅北口区有地活用事業計画（平成22年７月）
・本要求水準書において特記なき部分については、すべて東京都財務局建築保全部所管の工事標準仕様書に拠るものとする。

第３　本施設の設計・建設に係る要求水準

１　本施設の基本的考え方

(1) 全体方針

ア　環境との共生への取り組み

区が地球環境に配慮した取り組みを積極的に進めている点を踏まえ、特に次の事項に配慮すること。また、その取り組みや成果が施設利用者にわかり、かつ、周辺から見えるよう工夫すること。

(ｱ) 東京都建築物環境計画書制度

・東京都建築物環境計画書制度にのっとり、エネルギーの使用の合理化や資源の適正利用、自然環境の保全、ヒートアイランド現象の緩和に努めること。

・東京都建築物環境計画書制度の評価の段階について、２以上を取得すること。

(ｲ) ＣＡＳＢＥＥ（建築環境総合性能評価システム）

・ＣＡＳＢＥＥ－新築により評価を行い、ランクA以上の環境性能を確保すること。

(ｳ) 東京都建築物省エネルギー性能評価書制度

・東京都建築物省エネルギー性能評価書制度にのっとり、建築物の熱負荷の低減、設備システムのエネルギー利用の低減に努めること。

・東京都建築物省エネルギー性能評価書の建築物の熱負荷の低減、設備システムのエネルギー利用の低減率の評価項目について、A評価以上を取得すること。

イ　ユニバーサルデザインの考えに基づいた環境づくり

・誰もが不自由なく安全に利用できるユニバーサルデザインに基づく計画とすること。

・各種設備器具などについても、高齢者や子ども、障害者等にとって使いやすい計画とすること。

・視覚障害者用の誘導表示や点字案内、非常用警報装置などを適切に計画すること。

ウ　構造・設備の耐震・耐久性能の確保

・構造計画はシンプルでバランスの良い構造形式とし、高い耐震性能を実現させるように計画すること。

・要求水準に記載のない事項は、日本建築学会諸基準を参考にすること。

・振動を伴う機器・器具・什器備品に関しては振動障害を検討し、構造体と絶縁するなど必要に応じて十分な対策を講じること。

・外部にさらされる鉄筋コンクリート部分は、鉄筋のかぶり厚さを増すなど、耐久性に配慮すること。

エ　健康・安全への配慮

・シックハウス対策など、人体への安全性や快適性が損なわれない建築資材を使用するこ

と。

・保育施設など子どもが利用する施設が含まれることを考慮し、子どもが安全に利用できるよう柔らかい床材や出隅部の処理など建築材料面での配慮を行うこと。また、落下防止策を講じること。

オ　開発法規・条例・規則に基づいた計画

・本施設の整備にあたり、基本的には事業場所に係る都市計画の指定条件や建築基準法等の法規・条例・規則に基づいて計画を行うこと。ただし、選定事業者の提案により、総合設計制度などの法令に基づく許可制度を活用することも可能とする。

⑵ 建築デザイン

ア　練馬区の魅力を発信する、印象的で親しまれる建築デザイン

・本施設は練馬の中心核に位置することから、新たな拠点のシンボルにふさわしい建築デザインをめざすこと。

イ　開放的な外観デザイン

・周辺の住宅地や広場、公園、歩行者デッキ通路などから本施設を眺めた際に、圧迫感を感じさせないように外観の構成を工夫すること。

・施設内の活動や雰囲気が外部から感じられ、人々が気軽に立ち寄りやすい開放的な外観デザインとすること。

⑶ 周辺環境への配慮

ア　騒音対策

・騒音や振動の発生が予想される施設について、周辺住民の生活や商店街の営業、建物内の他の施設の業務等に影響を与えないよう、空間計画および設備計画上工夫すること。

イ　風対策

・周辺への影響を考慮し、ビル風等を防止すること。

・基本設計時に事前のシミュレーションを実施し、その結果を区に報告すること。

ウ　光害対策

・太陽光の反射や夜間の照明などで、周辺地域に光害が生じない計画とすること。

⑷ 災害対策

ア　火災対策

・燃え難く有毒ガスを発生しない内装材を使用するとともに、諸室の用途に適した防炎・

防火設備を設置すること。

イ　災害発生時対策

・建物内外に災害時の避難動線を確保し、利用者の安全を守るとともに、緊急車両の動線や寄り付きにも配慮すること。
・日常動線を避難経路にするなど、誰にでもわかりやすい避難動線計画とすること。

2　配置・動線計画

(1) 配置計画

ア　練馬駅北口周辺施設などと調和した配置計画

・施設の配置や構造、形態、外観デザインなどは、練馬文化センターや平成つつじ公園、交通広場、周囲のまち並みと調和した計画とすること。
・周辺住宅への日影や騒音に対して、十分に配慮した配置計画とすること。

イ　歩行者の安全と利便性を確保した配置計画

・周辺の歩道や交通広場、事業場所北側への歩行者動線の安全性と利便性を確保した施設配置計画、敷地内空地の利用計画および施設出入口の配置計画とすること。
・駐車場や搬入車両の機能性を確保しつつ、歩行者の安全性を確保すること。

ウ　既存樹木の保存

・資料１に示す既存樹木（タチシダレヤナギ）を保存する計画とすること。なお、なるべく現位置での保存が望まれるが、選定事業者の責任において事業場所内で移植することは可能とする。
・既存樹木（ケヤキ）については、保存することが望ましい（事業場所内の適当な位置に移植することは可能）が、最終的に保存するか否かについては、提案内容に基づいて区と選定事業者との間で協議したうえで判断する。

(2) 動線計画

ア　歩行者動線

(ｱ) 既存歩行者デッキ通路との接続

・歩行者の回遊性、利便性を高めるため、練馬駅からの既存歩行者デッキ通路の南西端部および北西端部と本施設とを接続する歩行者デッキ通路を新設すること。新設にあたっては、既存歩行者デッキ通路との景観的な連続性や関係性を確保すること。
・本施設の東側に沿って、歩行者デッキやピロティなどにより、南北の接続部を繋ぐ歩行者動線を既存歩行者デッキ通路と同レベルで新設すること。
・接続箇所および方法の詳細は、資料５「既存歩行者デッキ通路との接続の考え方」を

参照すること。

(ｲ) 施設内動線

・練馬駅から事業場所北側・西側地域へのアクセス性を高めるため、本施設の低層部には北向きと西向きの通り抜け可能な主動線を確保すること。

・十分な幅員の共用階段、十分な台数のエレベーターを設置すること。

・多くの利用者で賑わうことが想定される本施設の低層部（１～２階など）には、エスカレーターの設置を検討すること。

イ　車両動線

・車両による本施設へのアプローチは、西側の区道（区画街路２号線）からのみ行うこと（交通広場側からの出入りは行わない）。

・駐車場への進入・退出は、主として練馬駅北口地下駐車場の進入・退出路を利用すること。

・（仮称）区民交流ホールや他の区施設、民間施設への機材等搬入に利用するための平面駐車場として、トラック（４トン程度）が搬入・駐車が可能な、附置義務で必要とされる台数以上の荷捌き用駐車スペースおよび搬入路を事業場所内に設置すること。設置にあたっては、西側区道（区画街路２号線）の歩道通行者の安全性を確保すること。

既存歩行者デッキ通路及び練馬駅北口地下駐車場との接続にあたって必要となる諸手続き（建築確認申請など）は、選定事業者において行うこと。

(3) 鉄道近接工事

・事業場所は西武池袋線練馬駅に近接していることから、本施設の設計・建設において、軌道への影響に配慮し、安全に運行できるように計画すること。

・地下工事にあたっては、近接する鉄道の地盤構造に影響が出ない工法を採用することとし、工事に際して西武鉄道(株)と十分な調整を行うこと。

３　本施設の規模

区施設の規模は、延床面積4,150㎡程度（共用施設部分を含まないネット面積）とする。

民間施設は、事業場所における利用可能容積（計画容積から区施設に必要な容積を除いた容積）を活用し、選定事業者の提案による規模とする。

4　区施設の各機能に関する要求水準

以下に、区施設の各機能の全体および諸室の要求水準を示す。

【(仮称) こどもほっとステーション】

(1) 子ども家庭支援センター

ア　特性

(ｱ) 使用目的

・子どもと家庭に関する相談、相談内容に応じた専門機関やサービスの紹介・調整
・子育て支援団体の支援、子育て支援情報の収集と提供および子育て支援啓発講座の実施
・乳幼児一時預かりの実施、夜間一時預かり（トワイライトステイ）の実施
・要保護児童対策地域協議会事務局として、関係機関会議、児童虐待防止啓発事業などの実施

(ｲ) 開館日・開館時間

（未定。ただし、トワイライトステイは午後10時まで実施する。）

(ｳ) 想定される主な利用者

18歳未満の児童と保護者

イ　要求水準

諸室名	要求水準
全体	・床面積として370㎡程度確保すること。 ・保育施設等と同一階とすることが望ましい。 ・子ども施設にふさわしい明るさ、開放感を確保すること。また、外部からは見えにくい構造とすること。 ・各部の角に丸みを持たせ、滑りにくく柔らかい床材を使用し、段差の解消、手すりの設置など安全性に配慮すること。
事務室	・管理事務室として150㎡程度を確保すること。 ・案内・相談カウンターを設置し、子育て支援情報を掲示できるコーナーをカウンター近くに設置すること。 ・個人情報を保護するため、開館時間以外には完全に閉鎖できる仕様とすること。 ・授乳室を本センター出入口付近に設置すること。 ・子育て支援団体も利用できる位置に、印刷作業スペースを確保すること。
相談室、会議室等	・プライバシーに配慮した相談室（10㎡程度／室）を、事務室から直接

	行き来できる位置に２室確保すること。 ・会議室・交流室として70㎡程度を確保すること。 ・相談者の帯同した児童が過ごせる遊戯スペース(10㎡程度)を、事務室から直接行き来でき、相談室に隣接する位置に確保すること。
保育室	・子ども一時預かり場として120㎡程度を確保すること。 ・利用者のベビーカー置き場を本センター出入口付近（事務室に近接して）に設置すること。 ・一時預かりの受け入れ、送り出しのスペースを確保すること。 ・子どもの荷物を入れるロッカー、下足入れを設置できるスペースを確保すること。 ・滑りにくく柔らかいフローリングの床材とし、床暖房機能を持たせること。 ・０歳児用、午睡用の床暖房機能付きの畳スペースを設置すること。 ・寝具の洗濯機・乾燥機を設置できるスペースおよび物干しスペースを確保すること。 ・食事の調理・配膳スペースを確保すること。冷蔵庫や炊飯器、電子レンジ、電磁気調理器を設置でき、食器や調理器具を収納できるスペースとすること。 ・生ごみ、資源ごみなどを一時保管できるスペースを確保すること。 ・沐浴室を設置すること。 ・子ども用のトイレを設置すること。安全確保のため、内と外の両方から鍵の開閉ができるようにすること。 ・子どもの手洗い場をトイレ内と居室内に設置すること。 ・子どもの状況に合わせて保育できるように、可動式の間仕切りを設置すること。 ・布団やおもちゃの収納スペースを確保し、子どもが開けられないようにストッパーをつけること。 ・保育スタッフの打合せスペースを確保すること。

(2) 保育施設等

ア　特性

(ｱ) 使用目的

・認証保育

・病児、病後児保育

・病気などによる一定期間の保育ニーズに対応する短期特例保育

・病児、病後児保育と連携する小児科診療

(ｲ) 開館日・開館時間

月曜日から土曜日（年末年始、休日を除く日）・７時から２０時頃まで（予定）

(ｳ) 想定される主な利用者

保育利用者、小児科外来者

イ　要求水準

諸室名	要求水準
全体	・床面積として530㎡程度確保すること。 ・子ども施設にふさわしい明るさ、開放感を確保すること。その際、周囲から覗かれにくくするなど、安全性に配慮すること。 ・各部の角に丸みの確保、滑りにくく柔らかい床材の採用、段差のないつくり、落下防止用の手すりの設置など、安全性に配慮すること。 ・「認証保育施設、短期特例保育施設」と「小児科診療施設、病児・病後児保育施設」のそれぞれに乳幼児用トイレを設けること。 ※内装工事は、選定事業者とは別に区が指定する運営事業者が実施することを予定している。（内装工事とは、仕上や造作家具工事等を主とした事務所系用途のテナント工事のみを想定している。）
認証保育施設、短期特例保育施設	・床面積として280㎡程度（認証保育施設として180㎡程度、短期特例保育施設として100㎡程度）確保すること。 ・東京都認証保育所事業実施要綱に定める基準を満たすこと。
小児科診療施設、病児・病後児保育施設	・床面積として250㎡程度（小児科診療施設として150㎡程度、病児・病後児保育施設として100㎡程度）確保すること。 ・病児・病後児保育施設については、東京都病児・病後児保育事業実施要綱に定める基準を満たすこと。 ・他の施設との衛生面での十分な区画を行うこと。

【（仮称）区民・産業プラザ】

(1) （仮称）区民交流ホール

ア　特性

(ｱ) 使用目的

・区や民間の催事や発表会の開催

・区民や地域活動団体、町内自治会、民間企業などによる研修、交流、展示、親睦などを行う場の提供

(ｲ) 開館日・開館時間

年末年始を除く日・９時から23時頃まで（予定）

(ｳ) 想定される主な利用者

区、区民、区内事業者、区外からの来館者

イ　要求水準

諸室名	要求水準
全体	･床面積として900㎡程度（ホール部分600㎡程度、専用のホワイエ・バックスペースなど300㎡程度）を確保すること。 ･多人数の入退場がスムーズに行える動線を確保して配置すること。 ･講演会やレセプション、シンポジウム、記念行事、交流会、展示会、発表会などの多様な利用形態に対応し、また、用途転換や分割が容易に行えるようにするため、十分な天井高さを確保し、必要な舞台設備や照明設備、音響設備、映像設備、空調設備、防災設備、発表会時の客席（固定ではない）を備えること。 ･同一階や上下階の他施設との遮音に配慮すること。 ･レセプション利用時などにもふさわしい、ホテルなどのレセプションホールと同等程度の仕様とすること。
ホール部分	･平土間式ホールとし、立食利用時500名程度の収容力を有すること。 ･利用規模の異なる催事や交流に活用できるよう、２分割または３分割の利用を可能とし、遮音性にも配慮すること。
ホワイエ	･分割利用時も含めて集合・入退場を行うことができる十分な広さを備えたホワイエを設けること。 ･受付・クロークスペースを設けること。
バックスペース	･配膳室、備品・機材倉庫などのスペースを設けること。 ･サービス動線が利用者動線とできるだけ交錯しない計画とすること。

(2) （仮称）区民協働交流センター

ア　特性

(ｱ) 使用目的

・町会自治会をはじめＮＰＯなどの地域活動団体と区の協働事業の推進
・地域活動団体の気軽な打合せや交流の場の提供
・地域活動団体に関する情報の発信・交換の場の提供

(ｲ) 開館日・開館時間

年末年始を除く日・９時から23時頃まで（予定）

(ｳ) 想定される主な利用者

地域活動団体、区、区民、区内事業者、区外からの来館者

イ　要求水準

諸室名	要求水準
全体	･床面積として250㎡程度確保すること。 ･入口はオープンな印象の造りとし、中の様子が良く見えるようにすること。
多目的室	･研修、会議、打合せ用スペースとして、最大30人程度を収容できる規模を確保し、必要なテーブル、椅子、ホワイトボード等を備えることを想定すること。 ･施設の奥まった位置に配置し、遮音性能を備えること。 ･交流スペースから室内の様子が見えるよう、壁面の工夫を行うこと。 ･可動間仕切り(遮音型)で２室に区画ができるようにすること。
交流スペース	･センターの入口を入ったところに、地域活動団体が気軽に打合せや情報交換を行えるように、直径150cm程度の丸型机６台程度（椅子共）を配置することができるスペースとすること。 ･一隅に、団体情報掲示のためのチラシラック、掲示板を備えられるようにすること。 ･入口脇に喫茶・軽食コーナーを設け、簡易な調理ができる厨房を配置するとともに、直径150cm程度の丸型机５台程度（椅子共）を配置できるようにすること。なお、厨房内部にガス、給水、給湯、排水、換気設備を設け、車椅子による移動も可能な程度の空間を確保すること。(注：このコーナーは、(仮称)産業振興会館の展示コーナー、アンテナショップコーナー、産業・観光情報コーナーに、共用した施設として整備することも可とする。)
作業スペース	･交流スペースに面して、ＯＡ機器（複写機や印刷機、紙折り機、裁断機など）を備える作業スペース（床面積として15㎡程度）を設けること。

情報コーナー	・地域活動団体が情報の収集・発信を行えるように、行政情報や参考資料などを掲示できる情報コーナー（床面積として10㎡程度)を、オープンな形で交流スペースの一角に設けること。 ・必要なパソコンやラック類を備えられるコーナーとすること。
貸ロッカー	・センター運営室の手前（受付脇）に登録の各地域活動団体が消耗品や小型の備品などを収納できる貸ロッカー（縦40cm×横30cm×奥行50cm程度で35組程度）を設置すること。
センター運営室（受付・相談窓口）	・床面積として28㎡程度を確保し、他室と間仕切りで区画すること。 ・内部にガスや給水、排水、換気設備を設けること。 ・交流スペースに面して、町会・自治会への入会受付（取次ぎ）やＮＰＯの相談、活動団体の紹介、協働の相談などができる受付を設けること。

(3) （仮称）産業振興会館

ア　特性

(ｱ) 使用目的

・区内事業者、または、創業予定者、起業家などを対象とした経営や人材育成に対する支援、ビジネスサポート
・産業情報の集積、提供
・区内事業者等の情報交換の場と共同で利用できる設備の提供
・産業を通じた練馬のＰＲ、観光振興

(ｲ) 開館日・開館時間

年末年始を除く日・９時から23時頃まで（予定）

(ｳ) 想定される主な利用者

区内事業者、創業予定者、起業家、区、区民、区外住民･事業者

イ　要求水準

諸室名	要求水準
全体	･床面積として1,500㎡程度確保すること。 ･展示コーナー、アンテナショップコーナー、産業・観光情報提供コーナーの３コーナーを一体的に整備し、人通りが多く、アクセスのよい場所に配置すること。 ･上記３コーナー以外の諸室はなるべく近接して配置すること。
研修会議室	･床面積200㎡程度の研修室（大）を１室、100㎡程度の研修室（中）を１室、50㎡程度の研修室（小）を３室確保すること。 ･スクール形式、円卓方式など多様な利用に対応できるようにすること。 ･研修室（大）（中）は、パーテーションなどにより分割利用ができるようにし、遮音性にも配慮すること。 ･各種研修などに対応できるようスクリーンやＡＶ機器、音響設備を配備すること。 ･機器類の格納スペースを確保すること。
産業団体活動室	･産業団体用事務室として、床面積350㎡（80㎡程度×４室、30㎡程度×１室）程度を確保すること。 ･活動室として、床面積100㎡程度を確保し、その中に共同備品を利用する作業スペースを確保すること。
経営相談室（ビジネスサポートセンター）	･経営相談室の床面積として150㎡程度確保すること。 ･産業団体活動室と隣接または近接して配置すること。 ･相談･案内カウンター、プライバシーに配慮した相談ブース３室程度を設置すること。

	･経営相談に資する産業情報の提供・展示スペースを設けること。 ･区内のアニメ事業者の国際展開などを支援するための(仮称)国際アニメビジネスセンターとして、床面積30㎡程度確保すること。
展示コーナー	･床面積として150㎡程度を確保すること。 ･展示スペースと展示準備スペースを確保すること。 ･様々な展示に対応できるよう照明設備などについて配慮すること。
アンテナショップコーナー	･コーナーの床面積として150㎡程度（30㎡×５ブース程度とし、独立した部屋として明確に仕切らないこと）確保すること。 ･飲食物の試作品発表などに対応できるように、ガス、給水、給湯、排水、換気設備を設けること。
産業・観光情報提供コーナー	･コーナーの床面積として150㎡程度確保すること。 ･受付案内カウンターを設置すること。 ･映像やパネルによる情報提供のできるスペース、情報資料のレファレンスサービススペースを確保すること。

【区立自転車駐車場】

(1) 区立自転車駐車場

ア　特性

(ｱ) 使用目的

・練馬駅利用者及び駅周辺施設利用者などの交通利便性の向上

(ｲ) 利用日・利用時間

24時間（休業日なし）（予定）

(ｳ) 想定される主な利用者

区民ほか（練馬駅利用者など）

イ　要求水準

諸室名	要求水準
自転車駐車場	･床面積として600㎡程度確保すること。 ･自転車をおおよそ500台（定期・一時利用）収容できること。 ･設置場所は、１階、２階、地下１階のいずれかとする。なお、屋外に設置する場合は、カーポート（屋根）を設置することが望ましい。 ･二段ラック（垂直二段ラック）やスライドラックの使用は可能とするが、30台程度の平置きスペースを確保すること。なお、場内の見通しを確保するため、二段ラックは外周部分に限る。 ･利用者の安全に配慮するとともに、出し入れの負担を軽減するため、西側区道（区画道路２号線）から近い位置に設置すること。 ･斜路が必要となる場合には、利用者の負担軽減ための装置（搬送用コ

	ンベア等）を設置すること。 ・防犯上必要な箇所に監視カメラを設置するとともに、利用者が安心して使えるような明るさや見通しを確保すること。
出入口	・西側区道側のなるべく駅入口から近い場所に設置すること。
管理事務所	・床面積として 20 ㎡程度確保すること。 ・受付カウンターを設置すること。 ・内部に給水、排水、給湯、換気設備、トイレを設けること。
通路	・主線は1.8m以上、支線は1.5m以上確保すること。

ウ　その他

本自転車駐車場は、練馬駅利用者及び駅周辺施設利用者のために設置するものであり、本施設利用者のための駐輪場（公共施設利用者、業務施設など）は別途設けること。

５　民間施設に関する要求水準

(1) 導入施設

ア　提案を期待する施設

活用の基本的方向に沿って、区施設と連携して活動の相乗効果が期待できる施設や、練馬駅周辺地区の独自性を感じられるにぎわいを創造し、人々が訪れたときに、来訪者の満足と利便性の向上に資する施設を導入すること。具体的な例として、次のような施設の導入を期待している。

(ｱ) 企業事務所（本社など）

区内の産業構造の強化が期待できるとともに、働く人々や商談などに訪れる人々により地域の活性化が期待される施設。

(ｲ) 商業施設

練馬駅周辺に多くの人々が訪れるよう、周辺の商店街などとの協調や、ひろばでの催事などとの連携を図ることによって、にぎわいを創出する飲食店や物品販売施設など。

(ｳ) 生活の質の向上施設

a　文化・教育施設

区民の文化活動を活発にする生涯学習施設、教育関連施設や、アニメーション発祥の地である練馬からアニメーション文化を発信し、産業の振興とともに、にぎわいの創出が期待される集客施設など。

b　暮らしを支える施設

安心して子どもを産み、楽しみながら育てられる環境や、健康で豊かな暮らしを支える健康福祉関連施設など。

イ　提案を認めない施設

区有地活用にあたっての公益性の確保の観点から、住宅施設（分譲、賃貸を主とするもの）の提案は認めない。

また、風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律（昭和23年７月10日法律第122号）第２条において規定される風俗営業および性風俗関連特殊営業に供する施設や、公営競技関連施設（場外馬券売り場など）の提案も認めない。

ウ　駐車場・自転車駐車場

(ｱ) 選定事業者は、本施設全体について法令や条例等で必要となる台数以上の駐車場および自転車駐車場を整備すること。

(ｲ) 駐車場の形式（自走式または機械式を含む）は選定事業者の提案によるが、安全性・効率性に配慮した計画とすること。

(ｳ) 「第３　２ (2) イ　車両動線」に示す車両のアプローチなどに関する条件を遵守すること。

(ｴ) 必要に応じて料金徴収システム、満車表示システムを設けること。また、料金徴収シ

ステムに合わせた入・出庫ゲートや発券機、自動精算機などを設置すること。

(ｵ) 練馬駅北口地下駐車場と本施設の駐車場とを接続する連絡路を整備すること。接続にあたり、練馬駅北口駐車場側に補強などが必要な場合には、適切な補強策などを講じること。なお、練馬駅北口地下駐車場の進入・退出路を利用する場合には、次の点を遵守すること。

・本施設の駐車場利用者と練馬駅北口地下駐車場利用者を適切かつ安全に誘導できるよう、満車表示や案内表示サインを整備すること。なお、各種サインの設置位置や規格などの詳細については、区と協議すること。

・料金徴収や満車表示などのシステムおよび機器の設置にあたり、練馬駅北口地下駐車場で使用している料金精算・入出場管理システムと整合させること。

(2) 施設計画

民間施設は、区施設との区分所有建物として計画すること。

複合施設としての一体性を確保しつつも、建物や設備の管理区分を明確にした計画とすること。

民間施設において、臭いや音などが発生する施設を含む場合には、施設内に臭気が回らないような排気計画や周辺施設への遮音に配慮すること。

6　共用施設に関する要求水準

(1) ひろば

ア　特性

(ｱ) 使用目的

・区民が安心して憩い、安らぐことのできる空間

・区民や地域活動団体、民間事業者などによる多彩なイベントの開催の場

・ひろば周辺の区施設、民間施設との連携や相乗効果によるにぎわいの創出

(ｲ) 開館日・開館時間（案）

原則として24時間開放とするが、詳細は施設管理や防犯面などを考慮し、管理組合で協議する。

(ｳ) 想定される主な利用者

区、区民、区内事業者、区外からの来館者、選定事業者

イ　要求水準

諸室名	要求水準
ひろば	・屋根のない部分やバックヤードを含めて、ひろば機能の実質スペースとして500㎡程度を確保すること。 ・施設の通路や周辺から立体的に見え、ともに楽しむことができる関係

	をつくりだすような空間上の工夫を行うこと。 ・区民の憩いの場として利用できる計画とすること。 ・催事の際に、周辺の一般動線に支障がない計画とすること。 ・催事の音響が、周囲の住宅街、商店街に悪影響を及ぼさないように工夫すること。 ・本施設の動線を考慮に入れて、ひろばを配置すること。

(2) 中央管理室、従業員控室、機械室、電気室、トイレ、給湯室、倉庫、ごみ置場、設備シャフト、避難階段

ア　位置・規模

・選定事業者の提案による。ただし、トイレおよび給湯室は基本的に各階に設けること。

イ　条件と配慮事項

・選定事業者の提案による。

(3) 廊下（風除室を含む）、ロビー

ア　位置・規模

・１・２階では、想定される通り抜け交通量に対して十分な許容面積を有するとともに、施設利用者の捌き・溜まりの機能を備えること。

イ　条件と配慮事項

・１・２階では、主要な出入口をつなぐとともに、方向感覚が明解な軸性を備えるなど、施設利用者にとって分かりやすい計画とすること。

・エレベーターや階段、エスカレーターなどの共用設備を利用しやすい計画とすること。

(4) エレベーター・エスカレーター

ア　位置・規模

・選定事業者の提案による。

イ　条件と配慮事項

・低層階用と高層階用に分けるなど、用途や管理・運営形態に応じて区別すること。

・誰もが利用しやすい設備とすること。

(5) 外構計画

・車道からの歩行者の安全性を確保すること。
・事業場所の北側や東側の交通広場への歩行者通行の利便性向上を図ること。
・緑豊かな景観とすること。

(6) ２階歩行者デッキ通路

ア　規模、施設構成

・資料５「既存歩行者デッキ通路との接続の考え方」を参考に、選定事業者の提案による。

イ　条件と配慮事項

・既存の歩行者デッキ通路とのつながり、施設への出入りのしやすさに配慮すること。
・バリアフリーに配慮し、段差の解消や平面または緩い傾斜のスロープによって、誰もが安全に往来できるようにすること。
・要所に階段を設けるなど、練馬駅北口交通広場等との昇降の利便性の向上を図ること。

(7) サイン計画

ア　共通の条件と配慮事項

・誰もが行きたい場所にスムーズに行くことができ、知りたいことがすぐ分かるように配置し、色や絵を効果的に使用すること。
・統一感とデザイン性に配慮すること。
・日本語表記に加えて、英語でも表記すること。
・耐久性、耐候性のある構造とすること。
・区のガイドラインを参考にすること。

イ　外部サイン計画に関する特記事項

・施設への案内および周辺地域への案内の機能を備えること。
・施設での催事案内を設けること。
・景観に配慮すること。

ウ　内部サイン計画に関する特記事項

・施設案内全体サイン、施設内誘導サイン、施設名サイン、催事・企画等告知サイン、商業系施設サイン、室名サイン（使用・空き表示を含む）を備えること。
・区民・団体・企業などの自由掲示板（公序良俗に反せず、犯罪的行為などにつながらない内容に限る）などを設置することが望ましい。

7　設備計画

(1) 電気設備計画

ア　共通事項

・電気工作物の計画、設計、工事に関する保安については、「東京都電気設備工事標準仕様書（最新版)」によること。
・省エネルギーを考慮した機器を選定すること。
・騒音、振動、排気ガス、ランニングコストなどに配慮すること。

イ　電灯設備

・照明器具は、諸室の用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機器選定を行うこと。省エネルギー・高効率タイプ、長寿命の器具を利用するとともに、メンテナンスの容易なものとすること。
・器具の種別を最小限とすることにより、維持管理を容易なものとすること。特に高所に設置するものは、点検用歩廊、電動昇降装置などにより保守が行いやすい計画とすること。
・中央管理室から一括管理ができるようにすること。
・点滅区分を適正にして、こまめな消灯ができること。
・防犯、安全などを考慮した屋外照明設備を設置すること。なお、点滅方式は外光・人感による自動点滅および時間点滅が可能な方式とすること。
・屋外照明設備は光害の抑制に配慮すること。
・トイレなどにおいては、人感センサーなどを有効に利用することによって消費電力の低減に努めること。
・照度センサーなどによって、昼間の消費電力を低減する工夫を行うこと。
・コンセントは用途に適した形式・容量を確保し、適切な位置に配置すること。
・その他、必要に応じて保安照明を設置すること。

ウ　幹線・動力設備

・区施設、民間施設等の系統別に幹線系統を明確化し、管理を容易に行うことができるようにすること。
・将来の幹線増設をしやすい計画とすること。また、増設スペースを見込むこと。
・ケーブルラック、配管仕様は、施工場所の耐候性を考慮して選定すること。

エ　受変電設備

・２回線受電方式とし、構内は地中化を図った引込経路とすること。
・受変電設備は閉鎖型とし電気室内に設置すること。
・電気室は保守、および将来の負荷の増設を見込んだ増設スペースなどを確保すること。
・電気室は浸水・冠水などを考慮すること。

・負荷系統に適した変圧器構成とすること。
・電源設備は、通信・情報・音響等に高調波などの影響を及ぼさないこと。

オ　静止形電源設備

・受変電設備の制御用電源として、直流電源装置を設けること。なお、非常用照明の直流電源として兼用も可能とすること。
・通信情報機器の停電時補償用に無停電電源装置を設けること。

カ　発電設備

・各関連法規に定める予備電源装置として設けること。また、汎用負荷にも供給可能とすること。
・非常用電源供給範囲は「建築設備設計基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部設備課監修)」を基準とすること。

キ　雷保護設備

・ＪＩＳ規格、建築基準法に基づき雷保護設備を設置すること。

ク　構内情報通信網設備

・情報システム構築は本事業の対象外とする。
・本事業では、本施設に情報回線を引き込み、区施設および共用施設内の配管を行うこと。
・通信情報用幹線として、将来用の増設経路を確保すること。
・区施設の必要な部分（主に事務所や会議室的な活用を想定している部分）はＯＡフロアとすること。

ケ　構内交換設備

・本施設に電話回線およびＩＰ電話回線を引き込み、各諸室に電話機を設置するなどして、外部との通信および本施設内各諸室との連絡も可能とすること。
・区施設と民間施設とは別回線を引き込むこと。

コ　情報表示設備

・電気時計設備は親時計を中央管理室に設置し、区施設内の要所に子時計を設置すること。
・本施設の行事や利用状況などの情報を提供する案内情報設備を設置すること。

サ　映像・音響設備

・会議室などの映像・音響装置は、使用目的・機能・性能を満足したシステムとすること。
・構内情報交換設備、放送設備、テレビ共同受信設備などと連携した計画とすること。

シ　放送設備

・放送設備は中央管理室から放送できるようにすること。

・運営および管理業務と連携したシステムとすること。

ス　誘導支援設備

・トイレ呼出装置を設置し、迅速な対応が可能なシステムとし、表示盤は中央管理室に設置すること。

セ　テレビ共同受信設備

・地上デジタル放送、ＦＭ、ＡＭ、ＢＳ、ＣＳの各種テレビ・ラジオアンテナの設置またはＣＡＴＶによる受信設備を設け、映像・音響設備などとも連携した共聴設備を計画すること。

ソ　テレビ電波障害防除施設

・本施設建設に伴うテレビ電波障害が近隣に発生した場合は、本工事にてテレビ電波障害対策を行うこと。

タ　防災設備

・消防法、建築基準法、東京都火災予防条例および所轄消防署の指導に従って各種防災設備を設置すること。
・中央管理室に主防災監視装置を設置し、本施設内の防災情報を統括するシステムを構築すること。
・維持管理および運営業務と連携したシステムとすること。
・障害者などに配慮した避難誘導装置を設置すること。

チ　防犯管理設備

・非常通報装置、連絡用インターホン、赤外線センサーなどの装置を設置し、施設内の防犯管理設備を計画すること。
・中央管理室などに主防犯監視装置を設置すること。また本施設内の防犯監視情報を統括するシステムを構築すること。
・駐車場、エレベーターなどには録画機能付防犯カメラを設置すること。

(2) 機械設備計画

ア　共通事項

・設備工作物の計画、設計、工事に関する保安についての事項は、「東京都機械設備工事標準仕様書（最新版）」によること。
・設備方式、使用器機材は、耐久性、信頼性、耐震性があり、長寿命、維持管理性、省資源、省エネルギーに配慮したものとすること。
・操作や維持管理がしやすく、機器更新時を考慮した配置計画とすること。
・将来の間仕切り変更や部屋の用途変更などを考慮し、フレキシビリティに配慮すること。

・地震時などの二次災害防止に配慮すること。また、ガス、水道、排水管の建物導入部にも配慮すること。
・給水・給湯設備、排水通気設備、空調換気設備、衛生器具設備などについて、諸室環境に応じた適切な計画を行い、結露防止や防カビ対策を行うこと。

イ　熱源機器設備

・使用する燃料・エネルギーの種別は選定事業者の提案によるが、地球環境の負荷低減に配慮すること。
・冷暖房用熱源は高効率で管理の容易なシステムとし、経済性に優れた方式とすること。

ウ　空調設備

・空調方式および空調機の型式は、空調負荷や換気量などを考慮し、適正な室内環境を維持することができるものとすること。また、用途や使い勝手、利用時間帯などに配慮すること。
・特殊な温湿度条件を必要とする場合や使用時間帯が異なるものなどは、個別に対応すること。

エ　換気設備

・室の用途、換気の目的などに応じて適切な換気方式を選定すること。また、シックハウス対策に配慮した換気計画とすること。
・省エネルギー性を考慮し、空調換気扇の設置を検討すること。また、可能な限り自然換気を行えるよう計画し、春秋において環境共存手法を導入すること。
・駐車場の換気システムは、空気のよどみがないよう考慮すること。

オ　排煙設備

・必要に応じた排煙設備を設けること。

カ　自動制御設備

・エネルギー管理システムＢＥＭＳの導入を検討すること。
・中央管理室に中央監視装置を設置し、維持管理および運営業務、並びに防災設備が適切に連携されたシステムとすること。
・中央管理室において設備機器類の日常運転や維持管理・異常警報等の監視システムを計画すること（受変電設備を含む。）。
・各機能、用途に応じたゾーン･室で温度管理ができるシステムとすること。
・管理区分毎に光熱水の使用量が計量できるように、個別にメーターを設置すること。また、中央管理室などで監視できるようにすること。

キ　給水設備

(ｱ) 上水

・給水方式は、衛生的かつ合理的で経済性に優れた計画とすること。
・給水負荷変動に考慮した計画とすること。
・受水タンクには地震対策を行うこと。

(ｲ) 雑用水

・雨水利用システムを採用すること。その他事項は「排水再利用・雨水利用システム計画基準・同解説（出典：社団法人公共建築協会)」によること。
・緑化施設を設ける場合は、散水設備を設けること。
・ごみ置場には給水栓を設けること。

ク　給湯設備

・局所給湯方式を基本とし、各個所の給湯量に応じた給湯器を選定すること。
・給湯室には、飲用に適する給湯設備を設置すること。

ケ　排水設備

・直接、公共下水道に放流できない排水（廃液を貯留するものを除く。)、下水道法令などによる水質規制を受ける対象物質がある場合は、排水除外設備よって適切に排水処理した後、公共下水道に排出すること。

コ　衛生設備

・区施設のある各階に設置すること。その他の階においても必要に応じて設置すること。また、区施設のある各階に最低１カ所の多目的トイレを設置すること。なお、区施設のトイレのうち最低１カ所は、オストメイトにも対応可能な仕様とし、シャワー金具はサーモスタット付きとすること。
・衛生陶器は汚れが付きにくく、落としやすいよう表面処理をしたものとすること。
・手洗いは自動水栓を使用し、小便器は個別自動洗浄小便器を使用するなど、省エネルギー・省資源に配慮した器具を採用すること。
・大便器は洋式便器を基本とするが、必要に応じて和式便器の設置を検討すること。
・女性用トイレの鏡、手洗い数を男性用よりも多く設置すること。
・トイレの小便器は清掃を考慮し、低リップ型とすること。なお、区施設の各階女子トイレ内には男児用小便器を一カ所設置すること。

サ　ガス設備

・ガスは必要な設備などに適切に供給すること。

シ　消火設備

・消防法、建築基準法、東京都火災予防条例および所轄消防署の指導に従って、各種消防設備を設置すること。

・消火器を適宜設置すること。なお、消火器ボックスは原則として壁埋め込み式とすること。

(3) 昇降機設備計画

・昇降機設備はエレベーターおよびエスカレーターとし、適切な台数を設置し、待ち時間に配慮すること。
・中央管理室に運転監視盤およびエレベーター用のインターホンを設置すること。
・障害者や高齢者、子どもの利用に配慮すること。

(4) その他設備計画

・ＡＥＤ（自動体外式除細動器）を１台以上設置すること。

８　設計業務

(1) 設計業務の対象範囲

ア　対象範囲

設計業務は本施設を対象とし、募集要項等および事業者提案に基づいて、選定事業者の責任において基本設計および実施設計を行うこと。また、次の項目について注意すること。

(ｱ) 選定事業者は、業務の進捗状況に応じ、区に対して定期的に報告を行うこと。
(ｲ) 選定事業者は、業務に必要となる現況測量、地盤調査を選定事業者の責任で行い、関係法令に基づいて業務を遂行すること。
(ｳ) 選定事業者は、業務の遂行上必要な各種申請などの手続きを速やかに行うとともに、関係機関との協議内容を議事録などの書面により区に報告すること。また、必要に応じて各種許認可の書類の写しを区に提出すること。
(ｴ) 区が、議会や区民などに向けて設計内容に関する説明を行う場合や補助金の申請を行う場合など、区の要請に応じて説明資料を作成し、説明に関して協力すること。

イ　設計変更

区は、必要があると認める場合、選定事業者に対して工期の変更を伴わず、かつ、選定事業者の提案を逸脱しない範囲で、本施設の設計変更を要求することができる。その場合、当該変更により、選定事業者に追加的な費用（設計費用および直接工事費など）が発生した場合は、当該費用の負担について、区と選定事業者との間で協議する。一方、費用の減少が生じた場合には、対価の支払額を減じる。

ウ　社会資本整備総合交付金の申請支援

区が社会資本整備総合交付金の交付を受けるために国に申請を行うにあたり、選定事業者はその申請に必要な図書の作成などの支援を行うこと。

社会資本整備総合交付金交付要綱に基づき、選定事業者は、区施設のうち、社会資本整備総合交付金の交付が見込まれる部分の施設面積および施設整備費の積算を、設計業務と

併せて行うこと。

(2) 基本設計および実施設計に係る書類の提出

基本設計終了時、および実施設計終了時に次の書類を提出すること。区は内容を確認し、その結果を通知する。

ア　基本設計図書：資料10

イ　実施設計図書：資料10

ウ　コスト管理表

選定事業者は、基本設計完了時に提出する対価内訳書のほかに、実施設計途中、実施設計完了時（建設工事着手前)、建設工事中、建設工事完了時の各段階においてそれぞれコスト管理表を作成し、区に提出すること。選定事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行うこと。

また、各段階において基本設計完了時とのコスト比較を行い、工事種目ごとの変動が大きい場合は、その理由を明確にして区に報告すること。なお、工事種目は、公共建築工事内訳書標準書式による種目の別をいう。

9　建設業務

(1) 対象範囲

選定事業者は、設計図書に基づく本施設の建設工事を行う。

(2) 建設業務の実施

ア　基本的な考え方

(ｱ) 建物売買契約に定める期間内に本施設の建設工事を実施

・建物売買契約に定められた本施設の調査、建設および什器・備品設置などの履行のために必要となる業務は、選定事業者の責任において実施すること。

・近隣住民に対する建設工事関係の事前説明は、選定事業者が実施するとともに、区はこれに協力する。

(ｲ) 工事計画策定にあたり留意すべき項目

・関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準などを参照し、適切な工事計画を策定すること。

・騒音や振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施すること。

・選定事業者は、工事内容を近隣へ周知徹底して、理解を得るように努めること。

・本施設および近隣への対応について、選定事業者は区に対して、事前および事後にその内容を報告すること。

・工事は原則として日曜日、祝日および年末年始は行わないこと。

(ｳ) 建設に関する各種申請の適切な対応

・設計時から実施される各種申請に関し、建設段階で必要な申請対応を図ること。

・建設段階から必要となる申請がある場合は、適切に申請を実施すること。

イ　着工前業務

⑺ 近隣調査・準備検査等

・着工に先立ち、近隣住民との調整および建築準備調査を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣への理解および安全を確保すること。
・近隣への説明を実施すること。
・建物およびその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、必要な調査を実施し、問題があれば適切な処置を行うこと。
・本施設建設に伴い発生が予想されるテレビ電波障害に対し、テレビ電波障害防除対策を本工事で行うこと。
・工事期間中の電波障害に対処するために中間検査を実施するとともに、本施設完成後は、事後調査を実施した上で、必要な対策を講じること。

⑴ 工事着工届等の提出

選定事業者は、工事前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、次の書類とともに区に提出して、承諾を得ること。

・工事実施体制　２部
・工事着工届（工程表を添付）　２部
・現場代理人および監理技術者届（経歴書を添付）　２部

⑼ 施工計画書等の提出

選定事業者は、工事着工前に建設事業者が作成した次の種類について、工事監理事業者が承認等を行った旨を速やかに区へ書面により報告すること。

・工事実施体制　２部
・承諾届（施工計画書）
・承諾届（主要資機材一覧表）
・報告書（下請業者一覧表）
・その他工事施工に必要な届出等

ウ　建設期間中業務

⑺ 建設工事

各種関連法令および工事の安全等に関する指針などを遵守し、設計図書および施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。また、選定事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。

・選定事業者は、工事監理状況を区に毎月報告するほか、区から要請があれば施工の事前説明および事後報告を行うこと。
・区は、選定事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
・工事中における近隣住民への安全対策は万全を期すこと。
・工事を円滑に実施できるように、近隣住民や区に対して、必要な工事状況の説明を

十分に行うこと。

・敷地内の既存フェンスや舗装は、必要に応じて適宜撤去すること。

・工事完成時には施工記録を用意し、区の確認を受けること。

・騒音・振動や悪臭・粉塵、地盤沈下など、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対応を行うこと。

・周辺地域に万一悪影響を与えた場合は、選定事業者の責めにおいて苦情などを処理すること。

・工事から発生した廃棄物などは、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。

・工事により発生する廃材などについて、再生可能なものは積極的に再利用を図ること。

・隣接する建物や道路、公共施設などに損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修および補償は、選定事業者の負担において行うこと。

・工事により周辺地域に水枯れなどの被害が発生しないよう留意すること。万一発生した場合には、選定事業者の責めにおいて対応を行うこと。

・工事期間中は、火災や地震などの災害に対する事前対応を実施し、万一火災などにより災害が発生した場合は、適切な事後対応を実施し、関係者の安全確保に努めるとともに、区の災害対策に必要な支援・協力を実施すること。なお、建設期間中の不可抗力による追加費用などの負担に関しては、契約書にて詳細を示す。

(ｲ) その他

選定事業者は、建築期間中に建設事業者が作成した次の種類について、当該事項に応じて工事監理事業者が承認等を行った旨を速やかに区へ書面により報告すること。

・承諾願（機器承諾願）　２部
・承諾願（残土処分計画書）　２部
・承諾願（産業廃棄物処分計画書）　２部
・承諾願（主要工事施工計画書）　２部
・承諾願（生コン配合計画書）　２部
・報告書（各種試験結果報告書）　２部
・報告書（各種出荷証明）　２部

エ 完了後業務

(ｱ) 完了検査および完了確認

完了検査および完了確認は、区施設を区へ引き渡しを行う前段において完了させること。

(ｲ) 実施方法

完了検査および完了確認は、次の規定に即して実施すること。ただし、それらの規定のうち該当する業務内容がない部分については、これを適用しない。

a　シックハウス対策の検査

・選定事業者は、b の選定事業者による完了検査に際して建築基準法および住宅性能表

示制度に基づき本施設におけるホルムアルデヒド、アセトアルデヒドおよび揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、その結果を区に報告すること。

・測定値が「室内空気中化学物質の室内濃度指針値および標準的測定方法について」（平成12年６月30日付け生衛発第1093号）に定められる値を上回った場合、選定事業者は、自己の責任および費用負担において、ｃの区の完了確認等までに是正措置を講ずること。

ｂ　選定事業者による完了検査

・選定事業者は、自らの責任および費用において、本施設の完了検査および機器・器具・什器備品の試運転検査等を実施すること。

・完了検査および機器・器具・什器備品の試運転検査等の実施については、それらの実施日の14日前に区に書面で通知すること。

・区は選定事業者が実施する完了検査および機器・器具・什器備品の試運転に立会うことができる。

・選定事業者は、区に対して完了検査、機器・器具・什器備品の試運転の結果を必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

・選定事業者は、自ら実施した完了検査が完了後に、速やかに工事完了届（２部）とともに、次の書類を区へ提出すること。

・完了検査調書（選定事業者によるもの）　２部

・揮発性有機化合物の測定結果　　２部

ｃ　区の完了確認等

区は、選定事業者によるｂの完了検査、機器・器具・什器備品の試運転検査の終了後、本施設について、次の方法により行われる完了確認を実施する。

・区は選定事業者の立会いの下で、完了確認を実施する。

・選定事業者は、機器・器具および什器備品の取扱に関する区への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。

ｄ　完了確認後の是正等

・区は、ｃの区の完了確認等の結果、是正、修補等が必要な場合、期限を定めた上で選定事業者へ書面をもって指示する。

・選定事業者は、前記による書面の指示を受けた場合において、期日までに是正等を完了させること。期日までに是正等を完了させることが不可能である場合は、区への引き渡し後の本施設の使用等に支障が無いように調整を行った上で、区と協議の上で期限を再設定することができる。

・選定事業者は、本施設の完了確認において是正等の指示を受けた場合は、当該是正工事などの内容を完了図書に反映させること。

(ｳ) 完了図書の提出

選定事業者は、区による完了確認後に速やかに次の完了図書を提出すること。

工事記録写真	１部
完了図（建築）	一式（製本図２部、原図１部、縮小版製本２部および左記入図面

	等が収録された電子媒体一式）
完了図（電気設備）	一式（製本図２部、原図１部、縮小版製本２部および図面等が収録された電子媒体一式並びに取扱説明書１部）
完了図（機械設備）	一式（製本図２部、原図１部、縮小版製本２部および図面等が収録された電子媒体一式並びに取扱説明書１部）
完了図（昇降機設備）	一式（製本図２部、原図１部、縮小版製本２部および図面等が収録された電子媒体一式並びに取扱説明書１部）
完了図（イベント広場等の特殊設備）	一式（製本図２部、原図１部、縮小版製本２部および図面等が収録された電子媒体一式並びに取扱説明書１部）
完了図（什器・備品配置票）	一式（製本図２部、原図１部、縮小版製本２部および図面等が収録された電子媒体一式）
什器備品リスト	２部
什器備品カタログ	２部
完了写真	２部

なお、完了写真の著作権などは次のとおりとする。

・選定事業者は、区による完了写真の使用が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを区に対して保証すること。選定事業者は、かかる完了写真が第三者の有する著作権などを侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、または必要な措置を講じなければならないときは、選定事業者がその賠償額を負担し、または必要な措置を講ずること。

・完了写真は、区が行う事務および区が認めた公的機関の広報などに無償で使用することができる。この場合において、著作権名を表示しないことができる。

・選定事業者は、あらかじめ区の承諾を受けた場合を除き、完了写真が公表されないようにし、かつ、完了写真が区の承諾しない第三者に閲覧、複写または譲渡されないようにすること。

10　工事監理業務

(1) 対象範囲

選定事業者は、設計図書に基づく本施設の建設工事に関する工事監理業務を行う。

(2) 業務の実施

選定事業者は、工事監理の状況を毎月区に定期報告し、区の要請があったときには随時報告を行うこと。

工事監理業務は常駐監理とし、その内容は、「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」に示される業務とすること。

第４　本施設の維持管理に係る要求水準

１　総則

(1) 基本的考え方

本施設の維持管理業務は、効率的な維持管理によりライフサイクルコストの低減を実現するため、選定事業者が一体的に行うことを基本とする。

維持管理業務の対象範囲は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、共用施設とし、その業務水準は本書の規定を満足すること。なお、当該業務水準の詳細は、管理組合で定める管理規約に基づくものとする。

民間施設の業務水準は、選定事業者の提案によるものとする。

(2) 業務区分

維持管理業務の区分は次のとおりとする。

ア　建築物保守管理業務
イ　建築設備保守管理業務
ウ　外構保守管理業務
エ　清掃業務
オ　植栽維持管理業務
カ　警備業務
キ　修繕・更新業務

(3) 業務実施の基本方針

選定事業者は、次の事項を基本方針として維持管理業務を実施すること。

ア　関係法令等を遵守すること。
イ　創意工夫やノウハウを活用し、かつ、区および区が選定事業者とは別に指定する指定管理者と緊密な連携を図り、利便性を安定的に向上させるとともに、弾力的な対応、効率的な業務実施に努めること。
ウ　予防保全（故障等が発生する前に定期点検等の的確な保全措置を行うことにより、故障等の発生を未然に防止する行為）を基本とすること。
エ　施設が有する機能および性能などを保つこと。
オ　環境負荷を抑制し、環境汚染等の防止に努めるとともに、省資源・省エネルギーに努めること。
カ　災害や事故の発生などの緊急時には、臨機に対応し、被害の拡大防止に努めること。
キ　各施設の開館日、開館時間などを考慮して、施設の円滑かつ効率的な利用を妨げないように業務を実施すること。

(4) 実施体制

選定事業者は、維持管理業務全体を総合的に把握し、調整を行う総括責任者、および業務

区分ごとに総合的に把握し、調整を行う業務責任者をそれぞれ定め、業務の開始前に管理組合に届けること。なお、総括責任者と業務責任者の兼務は可能とする。

業務を行う者は、同種業務の経験と必要な知識および技能を有するものとし、法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うこと。

(5) 業務計画書

選定事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、実施体制、実施内容、実施工程等必要な事項を記載した維持管理業務計画書を当該事業年度が開始する２カ月前までに管理組合に提出し、管理組合の承諾を得ること。なお、内容を変更する場合は、事前に届け出て、管理組合の承諾を得ること。

(6) 業務報告書

選定事業者は、維持管理業務に関する四半期報を業務報告書として作成し、各四半期末の翌月の10営業日後までに管理組合に提出すること。

関係法令上必要な報告書および点検記録等を作成し、保管すること。

(7) 用語

維持管理業務に係る要求水準において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

ア　点検　建築物等の機能状態や減耗の程度等をあらかじめ定められた手順により調べること。

イ　保守　建築物等の初期の性能および機能を維持する目的で、周期的または継続的に行う注油や小部品の取り替え、汚れ等の除去等の軽微な作業。

ウ　更新　劣化した部位・部材や機器などを新しい物に取り替えること。

エ　修繕　劣化した部位・部材または機器の性能・機能を原状（初期の水準）または実用上支障のない状態まで回復させること。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な諸部品の取り替えを除く。

オ　大規模修繕　建築物の一側面、連続する一面全体または全面に対して行う修繕、および設備に関して機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう。

2　建築物保守管理業務

(1) 業務内容

施設の機能および性能を維持し、施設利用者等が安全かつ快適に利用できるよう、業務計画書に基づいて、建築物の点検、保守を実施する。

(2) 要求水準

ア　部材の劣化、破損、腐食および変形等について調査・診断・判定を行い、性能および機能の定価がある場合は、迅速に対応を行い、部材の劣化、破損、腐食および変形等がない状態に保つこと。

イ　結露やカビの発生を防ぐこと。
ウ　開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。
エ　申告等により発見された不具合の修理を行うこと。
オ　クレーム・要望・情報提供に対し、迅速な判断により対処し、クレーム等発生時には、現場調査、初期対応、処置を行うこと。

3　建築設備保守管理業務

(1) 業務内容

施設の機能および性能を維持し、施設利用者等が安全かつ快適に利用できるよう、業務計画書に基づいて、建築設備の点検、保守を実施する。

(2) 要求水準

ア　運転・監視

(ｱ) 機器、装置の電流や電圧、圧力、温度等を定められた時間に確認し、電源負荷状態および機械装置の稼動状態の監視を行い、運転状態の良否の判定および改善に寄与するよう努めること。
(ｲ) 各機能・諸室の用途、気候の変化、施設利用者などの快適性を考慮し、各設備を適正な操作によって効率よく運転・監視すること。
(ｳ) 運転中は異常発見に留意し、事故の発生を未然に防止するとともに、不測の事故発生時にはその拡大を防止し、二次被害の発生を抑えるよう日常作業基準等を作成し、設備の習熟訓練を行うこと。
(ｴ) 各設備の運転中、点検および操作・使用上の障害となるものの有無を点検し、発見した場合は除去または適切な対応をとること。

イ　点検

(ｱ) 各設備の関連法令の定めにより、点検を実施すること。
(ｲ) 常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検を行うこと。
(ｳ) 点検により、設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、また、何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修繕、更新等）により対応し、機能を回復させること。

ウ　故障・クレーム対応

(ｱ) 申告アラームなどにより発見された故障の修理を行うこと。
(ｲ) クレーム・要望・情報提供に対し、迅速な判断により対処し、クレームなど発生時には、現場調査、初期対応、処置を行うこと。

4　外構保守管理業務

(1) 業務内容

施設の機能および性能を維持し、施設利用者等が安全かつ快適に利用できるよう、業務計画書に基づいて、事業場所内の外構施設（ごみ置き場、案内板、外灯等）の点検、保守を実施する。

(2) 要求水準

ア　外構施設を機能上、安全上、美観上、適切な状態に保つこと。

イ　部材の劣化、破損、腐食および変形等について調査・診断・判定を行い、性能および機能の低下がある場合は、迅速に対応を行い、部材の劣化、破損、腐食および変形等がない状態に保つこと。

ウ　開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。

エ　重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要が生じた場合には、被害拡大防止に努めること。

5　清掃業務

(1) 業務内容

施設および敷地を美しく衛生的に保ち、施設利用者等が安全かつ快適に利用できるよう次の業務を実施する。

ア　施設清掃

イ　貯水槽清掃

ウ　害虫駆除

エ　ごみ処理

(2) 要求水準

ア　施設清掃業務

(ｱ) 建物内外の仕上げ面および家具・什器等を適切な頻度・方法で清掃すること。

(ｲ) 次に示す日常清掃、定期清掃および特別清掃を適切に組み合わせて実施し、施設を快適に利用できる美観と衛生環境を保つこと。

・日常清掃：日または週を単位として定期的に行う業務をいう。

（例）施設内外の床清掃、ちり払い、手すり清掃、ごみ等の処理、衛生消耗品の補充、衛生陶器洗浄、汚物処理　等

・定期清掃：月を単位として定期的に行う業務をいう。

（例）施設内外の床洗浄、床ワックス塗布、壁の清掃、金具磨き、ガラスの清掃、マットの清掃、什器・備品の清掃、古紙等の搬出　等

・特別清掃：６カ月または年を単位として行う定期または不定期に行う業務をいう。

（例）照明器具および電気時計の清掃、吹出口および吸込口の洗浄、外壁および外部

建具の清掃、排水溝およびマンホール等の清掃　等

イ　貯水槽清掃

(ｱ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律、および水道法等の関係法令に基づき、貯水槽およびその附属部の清掃、点検および検査を行うこと。

(ｲ) 専門技術者の指導の下に作業を行うこと。

(ｳ) 水槽内の作業にあたり、換気などの安全確保に努めること。

ウ　害虫駆除

(ｱ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、ゴキブリ、ダニ、その他の害虫を駆除すること。

(ｲ) 適切な噴霧法、散布法その他有効と認められる駆除方法を採用し、専門技術者の指導の下、駆除作業を実施すること。

エ　ごみ処理

(ｱ) 施設内で発生するごみの収集、分別、整理・保管、処理（処理場等までの収集運搬を行い、最終処理は含まない。）を行うこと。

６　植栽維持管理業務

(1) 業務内容

豊かで美しい自然環境を保全･創出することを目的に、敷地内の植栽を適切に保護･育成･処理する。

(2) 要求水準

ア　施設利用者や通行者の安全に配慮すること。

イ　植物の種類、形状、生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと。

ウ　使用する薬剤、肥料等は、環境および安全性に配慮して選定すること。

エ　施肥、灌水および病害虫の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つこと。

オ　美観を保ち、施設利用者や通行者の安全を確保するために、剪定、刈り込みおよび除草などを行うこと。

カ　強風で折れないような補強や冬の寒さからの保護のための養生を行うこと。

７　警備業務

(1) 業務内容

施設の円滑な運営に寄与することを目的に、施設における火災や盗難の防止、出入り者の管理、各種不正・不法行為の警戒を行う。

(2) 要求水準

ア　施設の用途や規模、利用状況等を勘案して、適切な警備計画を立案し、犯罪や災害等の未然防止に努めること。

イ　すべての警備員は、厳正な服務規律に則り、勤務時間中、職務にふさわしい統一された制服を着用し、施設利用者に対して適切な言葉遣いと態度を守り、丁寧に振る舞うこと。

ウ　本施設への不法侵入を未然に防ぐこと。

エ　有人または機械警備により24時間警備を行うこと。

オ　不法投棄、不法占拠、不法駐車・駐輪を予防・防止するための適切な警備を行うこと。

8　修繕・更新業務

(1) 業務内容

施設の性能および機能を維持し、区施設における公共サービスが円滑に提供され、施設利用者が安全かつ快適に利用できるよう、本施設の修繕・更新を実施する。ここでいう修繕は、規模の大小を問わない。

(2) 要求水準

ア　選定事業者は、施設の引渡しに先立ち、施設の引渡しから事業運営期間終了までの長期修繕計画を立案し、管理組合に提出のうえ、承諾を受けること。

イ　施設の基本性能を保つように計画的に修繕を行うこと。業務報告書において当該修繕の内容を報告すること。

ウ　選定事業者は、施設の修繕を行った場合、修繕の時期、内容、金額等を記録し、当該修繕を完成図書に反映すること。また、業務報告書において当該修繕の内容を報告すること。

エ　大規模修繕は、選定事業者が立案した長期修繕計画に基づいて実施することを基本とするが、その実施が本施設全体に影響することが予想されるため、具体的な実施時期や費用負担の詳細等については、管理組合で協議のうえ、定めるものとする。

第５　民間施設等の所有、マネジメント等に係る事項

１　基本的事項

選定事業者は、事業場所における利用可能容積を活用し、活用の基本的方向に沿って、事業の目的を達成するために、自らの費用と責任において民間施設等の所有、マネジメント等を実施すること。

選定事業者は、民間施設において発生すると想定されるリスクを区施設の運営などから分離し、そのリスクを選定事業者自らがその責において負担すること。

区施設と民間施設との複合施設である本施設全体の魅力を高め、一層のにぎわいの創出などを図ることを目的に、区、区が選定事業者とは別に指定する指定管理者、選定事業者および管理組合で構成する（仮称）練馬駅北口区有地活用運営協議会を設置する予定である。選定事業者は、当協議会に参加すること。具体的な運営方法などについては、選定事業者の提案を踏まえ、区と協議の上定めるものとする。

２　施設整備に関する条件

「第３　５　民間施設に関する要求水準」による。

３　施設の運営に関する条件

(1) 供用開始日

民間施設の供用開始日は、区施設の供用開始予定日と同一とすることを基本とするが、選定事業者の提案により、これより早期に供用開始することができる。

(2) 実施体制

選定事業者は、民間施設等のマネジメント業務全体を総合的に把握し、調整を行う総括責任者を定め、事業の開始前に区に届け出ること。

業務を行う者は、同種事業の経験と必要な知識および技能を有するものとし、法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うこと。

(3) 業務計画書・業務報告書

選定事業者は、毎年度のひろばの運営業務およびトータルマネジメント業務の実施に先立ち、実施体制、実施内容、実施工程等必要な事項を記載した業務計画書を当該事業年度が開始する２カ月前までに区に提出すること。

選定事業者は、上記２業務に関する四半期報を業務報告書として作成し、各四半期の翌月の10営業日後までに区に提出すること。

業務報告書への記載事項は、選定事業者の提案を踏まえ、区と協議の上定めるものとする。

(4) 財務状況報告書

選定事業者は、毎年度の本事業に関する財務状況を財務状況報告書（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）として作成し、決算期の終了後３カ月以内に区に提出すること。

選定事業者は、上記のほか、区から要請があれば本事業に関する財務状況の説明・報告を行うこと。

４　民間施設の所有業務

選定事業者は、自らの費用と責任において民間施設を所有すること。

５　民間施設等のマネジメント業務

(1) 民間施設のマネジメント

選定事業者は、自らの費用と責任において、民間施設の開発、賃貸・管理業務を実施すること。

営業時間は選定事業者の提案によるが、事業場所の西側・北側の住環境に配慮すること。

施設の改変(軽微な変更を除く)、事業内容の変更、施設の賃貸借契約を結ぶ第三者の変更を行う場合には、選定事業者は事前に十分な調整をした上で区の書面による承諾を得ること。

(2) 駐車場の維持管理・運営

選定事業者は、自らの費用と責任において駐車場を所有し、維持管理、運営を実施すること。

選定事業者は、駐車場利用者から利用料金を徴収することができるものとし、利用料金は選定事業者の収入とする。駐車場の利用料金は、基本的には選定事業者の提案によるが、駐車場利用者（練馬駅北口地下駐車場の利用者を含む。）の利用のしやすさに配慮し、練馬駅北口地下駐車場と同一水準とすることが望ましい。

区は、駐車場利用者のうち区施設を利用した者に対して、一定時間の利用料金を免除するサービス券を発行する予定であり、当該分の利用料を選定事業者に支払うものとする。

(3) 自転車駐車場の維持管理・運営

選定事業者は、自らの費用と責任において自転車駐車場を所有し、維持管理、運営を実施すること。維持管理、運営方法は選定事業者の提案による。

(4) ひろば運営業務

選定事業者は、ひろば運営業務として次の業務を行うこと。

ア　施設貸出業務

選定事業者が提案し、業務開始以前に区の承認を得た上で、管理組合で定める管理規則に基づき、ひろばの貸出を行う。

イ　自主事業の企画・実施業務

区民や地域活動団体、町会自治会等による文化発表や交流の促進、にぎわいの創出等を図ることを目的に、施設の貸出業務に加えて、当該施設を活用した自主事業を企画・実施する。自主事業の内容は、区と協議の上で決定するが、民間施設と連携したイベントの開催などを中心に企画・実施することが望ましい（区民や地域活動団体、町会自治会等に寄与する公共的な事業の企画・実施までは、要求水準としては求めない）。

(5) トータルマネジメント業務

ア　業務内容

選定事業者は、本施設が一体として機能することを目的に、次の業務を実施すること。なお、想定する業務は区が必要と考える業務であるが、選定事業者の提案により追加や変更（(ｱ)に限る）することを妨げるものではない。

(ｱ) 総合案内

施設利用者がスムーズに利用できるよう、総合案内コーナーを設けるなどの方法により、本施設の総合案内、苦情等への対応、迷子・拾得物の対応を行う。

(ｲ) 広報・宣伝

本施設のＰＲのために、必要な媒体の作成、配布、管理を行う。

(ｳ) 利用者満足度の把握および運営計画の改善

本施設の利用者数等を計測し、データを集計・整理する。

施設利用者（イベントの主催者等を含む）から施設の利便性等に関する意見や要望を聴取し、運営計画に反映する。

(ｴ) その他庶務

・（仮称）練馬駅北口区有地活用運営協議会の運営における事務局業務
・管理組合の運営における事務局業務
・区が選定事業者とは別に指定する指定管理者および別に公募する保育施設・子どもクリニックの運営事業者との連絡調整

イ　要求水準

(ｱ) 総合案内

迅速かつ丁寧に案内し、多くの施設利用者に好感を与えることを常に心掛けること。

(ｲ) 広報・宣伝

具体的な広報･宣伝方法は選定事業者の提案によるが､複合施設であることを踏まえ、施設利用者等が各施設の情報を一元的に把握できるようにすること。

なお、区は、作成する媒体への情報の掲載など、できる限り広報・宣伝活動に協力する。

(ｳ) 利用者満足度の把握および運営計画の改善

具体的な利用者数等の計測、データの集計・整理、施設利用者からの意見・要望の聴

取方法は選定事業者の提案によるが、実際の運営にあたっては、事前に区と協議を行うこと。

把握した利用者の意見・要望を踏まえて運営計画を改善すること。

(ｴ) 近隣対応

選定事業者は、民間施設の運営に関して必要となる近隣対応を実施すること。